



Architekt Dipl.-Ing.  
Admir Dedić

Staatlich befugter und  
beeideter Ziviltechniker  
AK Wien, NÖ, BGLD

Saileräckergasse 4/1/4  
A-1190 Wien  
Mob: +43-69918137893  
E-Mail: office@ad-arch.at

## **BAUBESCHREIBUNG für DIE ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES MIT 4 WOHNUNGEN**

**Stand: 12.01.2024, INDEX 07**

für das geplante Bauvorhaben lt. beiliegenden Einreichplänen unter Berücksichtigung und Einhaltung der Bestimmungen der Burgenländischen Bauordnung.

### Art des Bauvorhabens:

**Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen in  
Goldberggasse 5  
7100 Neusiedl am See**

### Bauwerberin und Grundeigentümerin:

TS top staff GmbH  
Längenfeldgasse 68/9/3  
1120 Wien

### Lage des Bauvorhabens:

KG: 32016 Neusiedl am See  
Gst.Nr.: 178  
EZ: 119  
Gst.Größe: 358m<sup>2</sup>

## ÜBERSICHT

---

- 1 PROJEKTBECHREIBUNG
- 2 ZWECKWIDMUNG
- 3 BAUTEILE (BAUTECHNIK)
- 4 FASSADEN
- 5 HAUSTECHNIK
- 6 MECHANISCHE FESTIGKEIT UND STANDSICHERHEIT
- 7 BRANDSCHUTZ
- 7 BARRIEREFREIHEIT
- 9 GRUNDLAGE VERMESSUNGSPLAN
- 10 GEBÄUDEKENNDATEN

## 1) PROJEKTBEschREIBUNG

### 1.1. Lage und Grundstück

Das o.g. Grundstück ist derzeit verbaut mit einem Altbestand, einem Einfamilienhaus, mit dem Bewilligungsdatum aus dem Jahre 1953. Dieser Altbestand wird komplett abgebrochen. Dazu gibt es eine separate Abbrucheinreichung.

Das Grundstück ist relativ flach mit geringem Gefälle und weist eine Größe von 358 m<sup>2</sup> auf. Es ist direkt von der angrenzenden Straße „Goldberggasse 5“ aus zugänglich.

### 1.2. Allgemeine Projektbeschreibung

Es wird ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen mit 2 Loggien im 1. Obergeschoss und 2 Terrassen im 1. Dachgeschoss gebaut. Im Erdgeschoss sind allgemeine Räume, Zugänge und Einfahrt zum Hof situiert. Es sind keine Kellerräume vorgesehen.

Das Gebäude ist Ost-West orientiert. Im Hof - westlich vom Gebäude - sind 4 offene und teilweise überdachte Pflichtstellplätze geplant.

### 1.3. Bebauungsbestimmungen:

Da früher auf dem gegenständlichen Grundstück eine Bausperre seitens des Gemeinderates erlassen war, wurden die Bebauungsbestimmungen des Grundstückes mit dem Bauamt abgestimmt. Dazu gibt es 3 Stellungnahmen von AIR Kommunal- und Regionalplanung GmbH:

Die erste vom 10.03.2022, die zweite vom 12.04.2023 und die dritte vom 19.09.2023. Bei der letzten Stellungnahme werden alle begutachteten Punkte als positiv bewertet, bis auf die Anzahl der Stellplätze. Das Thema der Stellplätze wird unten erläutert.

Als letztgültige Bebauungsbestimmungen gilt der „Teilbebauungsplan Wiener Straße – Goldberggasse“, Beschlussexemplar, Stand 28.09.2023, mit folgenden neuen Bebauungsbestimmungen, die die Grundlage dieser Planung bilden:

### 1.4. Widmung lt. Gestaltungskonzept (Übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung):

Gebietstyp bzw. Bebauungsstruktur: B – Äußerer Stadtkern

-> Wohnhaus möglich

### 1.5. Bebauungsmerkmale im Gebietstyp B – Äußerer Stadtkern:

#### -Baublocknummer 1 – in Teilbereichen innerhalb 10m von der Straßenfluchtlinie:

Bebauungsweise: ho (halboffen), g (geschlossen)

Bebauungsdichte: max. 100%

Geschossanzahl: max. II+, max. 2 oberirdische Geschosse mit Dach-, Staffelgeschoß

Gebäudehöhe = max. 7,0m

Firshöhe = max. 11,0m

Ausgangsniveau Höhenbemessung Gebäude- und Firshöhe: von Straße

Dachneigung / Dachform: S (Steildach) bzw. W (Walmdach), Gefälle 25°-45°

Zusatzbestimmungen Z.DF - Zusatz zu Dachformen: Unabhängig von den

Festgelegten Dachformen sind untergeordnet auch Flach- und Pultdach zulässig.

#### -Baublocknummer 1a – in Teilbereichen ab 10m von der Straßenfluchtlinie:

Bebauungsweise: ho (halboffen), g (geschlossen)

Bebauungsdichte: max. 65%

Geschossanzahl: max. II+, max. 2 oberirdische Geschosse mit Dach-, Staffelgeschoß

Gebäudehöhe = max. 7,0m

Firshöhe = max. 11,0m

Ausgangsniveau Höhenbemessung Gebäude- und Firshöhe: von Gelände

Dachneigung / Dachform: sämtliche Dachformen, Gefälle 0°-45°

Zusatzbestimmungen Z.GH1 - Zusatz zu Gebäudehöhe: Im Bereich hinter 10m ab der Straßenfluchtlinie sind an der seitlichen Grundstücksgrenze sämtliche Gebäudeteile über 6,5m Höhe zurückzusetzen oder abzuwalmen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45°, gemessen an der seitlichen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Diese Höhe wird vom bestehenden Gelände an der seitlichen Grundstücksgrenze bemessen. Ausgenommen davon sind zur betreffenden seitlichen

Grundstücksgrenze orientierte Außenwandflächen bis zu einer Fläche von maximal 20m<sup>2</sup>. Diese dürfen je Abschnitt von 30m den oben festgelegten äußeren Rahmen

überschreiten.

**-Angestrebte Baustruktur im Gebietstyp B:**

- halboffene und geschlossene Bebauung
- > geplant ist geschlossene Bauweise
- zwingende Baulinie an der Straßenfluchtlinie mit Anbaupflicht der Hauptgebäude
- >eingehalten
- eingeschößige und zweigeschößige Bebauung, Dachgeschoß über dem zweiten Vollgeschoß möglich
- straßenseitig ausschließlich traufständige Steildächer (Sattel- und Walmdächer), Flach- und Pultdächer (jedoch nicht firstseitig zur Straße) nur in Kombination mit Steildächern
- Traufen auf Grund des signifikanten Geländeverlaufes abgetrept
- straßenseitig im Dachgeschoß über dem zweiten Vollgeschoß ausschließlich Dachflächenfenster; mit Ausnahmemöglichkeit (Loggien unter gewissen gestalterischen Voraussetzungen)
- teilweise hofseitig sämtliche Dachformen
- hofseitige Abstufung der Höhen (ab 10 m von der Straßenfluchtlinie), Berücksichtigung eines Lichtraumprofils an der seitlichen Grundgrenze: 6,5 m vom bestehenden Gelände, 20m<sup>2</sup> Überschreitung möglich
- Bezugsniveau für Lichtraumprofil ist das bestehende Gelände
- Bebauungsdichte max. 65 %, im vorderen Bereich (in Teilbereichen innerhalb 10m von der Straßenfluchtlinie) jedoch bis zu 100%
- Mindestbauplatzgröße: 300m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten (WE) je Bauplatz: bis kleiner 300m<sup>2</sup> 2 WE; ab 300m<sup>2</sup> 1 WE je 120m<sup>2</sup>, wobei bei der Berechnung mathematisch zu runden ist (siehe in der Verordnung sowie die Beispiele unter Kapitel Begriffsdefinition).

**Der Infrastrukturausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.07.2023 beschlossen, in diesem Fall 4 Wohneinheiten, trotz Überschreitung der Regelung der Wohneinheiten, zuzulassen. Weitere Erklärung dazu folgt unten beim Pkt. „Wohneinheiten je Bauplatz“!**

- Einhaltung von Maßnahmen des Anrainerschutzes bei Terrassen und Balkonen im Bereich der seitlichen Grundgrenze, keine Dachterrassen auf Dächern über dem obersten Geschoß
- in den Hofbereichen auch flach geneigte Dächer und (begrünte) Flachdächer, in Teilbereichen (kleine Zone im Süden) Einhaltung und Erlebbarkeit der typischen Dachlandschaften in Zusammenhang mit dem Tabor (vom Tabor aus als auch vom See) zu beachten sind, in den Sichtbereichen des Tabors daher je Bauplatz mind. 50% Steildächer (ab 30°) im Nahbereich der Oberen Hauptstraße
- Vorgaben für die Farbgebung der Dächer, allfälliger Solar- und Photovoltaikanlagen, Reklame und der Fassadenfarben, keine sichtbaren Holzblockfassaden
- Mindestanteil an unbefestigten sickerfähigen Grünflächen: 20% (Kfz- Stellplätze zählen nicht hinzu), 15% des Bauplatzes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und unversiegelt zu belassen
- Vorgaben für PV-Anlagen: Photovoltaikanlagen auf Dächern sind generell möglich und unter Wahrung des Ortsbildes erwünscht; ein Anbringen an der Fassade ist nicht zulässig.

**-Einhaltung eines Lichtraumprofils** und somit Abwalmung/Zurückversetzen sämtlicher Gebäudeteile über 6,5m in der Zone hinter 10m hinter der Straßenfluchtlinie, Überschreitung durch Außenwandflächen im Ausmaß von max. 20m<sup>2</sup> zulässig.  
-> wurde im Projekt angepasst.

**1.6. Wohneinheiten je Bauplatz:**

Auf Bauplätzen mit einer Größe bis kleiner 300m<sup>2</sup> 2 WE; ab 300m<sup>2</sup> 1 WE je 120m<sup>2</sup>, wobei bei der Berechnung mathematisch zu runden ist (siehe in der Verordnung sowie die Beispiele unter Kapitel Begriffsdefinition)

-> mit einer Grundstücksgröße von 358m<sup>2</sup> wären max. 3 Wohnungen zulässig.

Berechnung:

$$358\text{m}^2/120\text{m}^2 = 2,98 \text{ Wohneinheiten}$$

Tatsächlich sind jedoch 4 Wohneinheiten geplant, aus folgendem Grund:

- ➔ *Der Infrastrukturausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.07.2023 beschlossen, in diesem Fall 4 Wohneinheiten, trotz Überschreitung der Regelung der Wohneinheiten, zuzulassen. (gem. beiliegender E-Mail von Hr. Ing. Rapp vom 31.10.2023):*

*„Der Obmann übergibt das Wort an DI Rittsteuer. Diese berichtet, dass es sich um das Bauvorhaben auf dem Grundstück in der Goldberggasse 5 handelt. Es soll ein Neubau mit 4 Wohneinheiten errichtet werden. Es wurden bereits Gutachten für die Ausnahme der Bausperre erstellt, die jedoch in mehreren Punkten nicht gepasst haben. Daher musste das Projekt immer wieder adaptiert werden.*

*Aufgrund einer Vereinfachung der Berechnung der Wohneinheitenregelung in den Teilbebauungsplänen (auch im Teilbebauungsplan „Wiener-Straße – Goldberggasse“) hat es sich aber nun ergeben, dass im Vergleich zu der früheren Regelung und zu den früheren Aussagen in den Gutachten nunmehr nur mehr 3 Wohneinheiten auf dem Bauplatz zulässig wären. Der Bauwerber dürfte lediglich 3 Wohneinheiten errichten. Frau DI Welz-Käsznar berichtet, dass die Ausnahme der Bausperre sowohl für 3 (da durch das Auflageexemplar gedeckt), als auch für 4 Wohneinheiten zulässig wäre. Die 4 Wohneinheiten wurden in vorangegangenen Gutachten für die Ausnahme der Bausperre für dieses Verfahren immer kommuniziert.*

*Da diese Ausnahme der Bausperre im September gleichzeitig mit dem Teilbebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen werden soll, soll im Ausschuss darüber diskutiert werden.*

***Der Ausschuss empfiehlt einstimmig, die 4 Wohneinheiten zuzulassen und wenn auch die übrigen Bestimmungen eingehalten sind, die Ausnahme der Bausperre im September zu beschließen.“***

#### **1.7. Stellplatzverpflichtung gem. Stellplatzrichtlinie der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 03.10.2016:**

Bei Neubau mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, da alle Wohnungen größer als 60m<sup>2</sup> sind. Jedoch „...da es sich um ein kleines Grundstück handelt, könnte hier ein Stellplatz ausreichend sein (wie viele Stellplätze tatsächlich notwendig sind, ist seitens der Gemeinde zu klären) <- Zitat aus der 1. Stellungnahmen von AIR Kommunal- und Regionalplanung GmbH.

Alle Wohnungen sind > 60m<sup>2</sup>.

Notwendige Stellplätze = 4 Wohneinheiten \* 1,5 = 6 Stellplätze.

Zusätzlich 20% Besucherparkplätze von den erforderlichen PKW-Stellplätzen auf Eigengrund => 1 weiterer Stellplatz notwendig!

Insgesamt notwendige Stellplätze = 6+1 = 7 Stellplätze!

Tatsächlich geplante Stellplätze = 4 Stellplätze.

-> Es sind insgesamt 4 Pflichtstellplätze geplant, davon 3 überdachte und 1 teilweise überdachter Stellplatz im Hof.

Für die restlichen fehlenden 3 Pflichtstellplätze wird um eine Stellplatzablöse ersucht!

#### **1.8. Begründung des Ansuchens um Stellplatzablöse:**

Die Planung von weiteren Stellplätzen auf dem gegenständlichen Grundstück ist sehr begrenzt, da das Grundstück relativ klein ist, und da weitere Stellplätze auf diesem kleinen Grundstück unwirtschaftlich wären. Der Platz dafür wird bereits durch die Mindestanforderung von 20% unversiegelte Fläche verkleinert. Im Erdgeschoss sind nur die notwendigsten Nebenräume, das Stiegenhaus mit allgemeinem Gang, Müllraum, KIWA-Raum, Fahrradraum, 4 Einlagerungsräume, sowie Technik, Elektroraum und ein Abstellraum situiert. Im Erdgeschoss sind keine Wohneinheiten vorgesehen.

Die Herstellung eines Kellergeschosses hat sich außerdem als unwirtschaftlich erwiesen, aufgrund von unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden und den bei einem Aushub für Keller erforderlichen Sicherungsmaßnahmen.

#### **1.9. Fahrradstellplätze:**

Gemäß der Stellplatzrichtlinie der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 03.10.2016 ist gilt die Pflicht, 1 Fahrradabstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf Eigengrund zu schaffen.

Bruttogeschossfläche = 604,5 m<sup>2</sup>

Fahrradstellplätze notwendig = 604,5 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup> = 12,09

Gerundet sind insgesamt 12 Fahrradstellplätze notwendig!

Die 12 Fahrradstellplätze sind im Erdgeschoss situiert:  
8 Stück mit Hängesystem im Fahrradraum im Erdgeschoss und  
4 Stück in den 4 Einlagerungsräumen im Erdgeschoss, jeweils 1 Stellplatz mit  
Hängesystem pro Einlagerungsraum.

#### **1.10. Versickerung:**

Es soll ein Mindestausmaß unbefestigter sickerfähiger Grünflächen im Ausmaß von 20% erhalten bleiben.

-> Rasenfläche geplant = 72,69m<sup>2</sup>

Bei der Grundstücksgröße von 358m<sup>2</sup> ergibt das 20,3%. Damit ist die Anforderung erfüllt!

#### **1.11. Geländeänderungen:**

Geländeänderungen/Anschüttungen sollen möglichst nur in kleinem Ausmaß (max. 1,0m) gemacht werden.

->Durch den Neubau notwendige Geländeänderungen finden nur im Inneren des Grundstückes statt. Das Gelände wird auf +138,32 geändert. Das bestehende Gelände hat (lt. Geometerplan vom „Senftner Vermessung ZT GmbH“ vom 22.06.2022) folgende Höhenkoten: im Westen = +138,00; Straße im Nordosten=+138,83; Gehsteig im Südwesten = +138,29. Daraus folgt, dass das Gelände im Westen um ca. 32cm aufgeschüttet wird, wobei es straßenseitig unverändert bleibt. Lediglich werden die Zufahrt und der Haupteingang mittels Rampen ausgeglichen.

#### **1.12. Außenanlagen**

Der Hof wird teilweise mit ebenen Rasenflächen begrünt, und teilweise mit Asphaltbelag bei den Stellplätzen und der Parkplatzstraße verlegt.

#### **1.13. Errichtung der umschließenden Einfriedung**

Im Norden wird dort, wo kein Nachbargebäude steht, eine geschlossene Einfriedung Ziegelwand H=200cm ü. GOK errichtet.

Im Westen bleibt die bestehende gemauerte Einfriedung erhalten.

Im Süden ist der ganzen Grundgrenze entlang ein Nachbargebäude situiert. Die Abgrenzung ist mit der bestehenden Außenmauer des Nachbargebäudes gegeben.

Im Osten ist da Gebäude bis an die Grundgrenze geplant, wegen zwingender Baulinie an der Straßenfluchtlinie. Lt. o.g. Bebauungsbestimmungen.

#### **1.14. Verkehr und Erschließung**

Es ist eine Hofeinfahrt von der Goldberggasse im Nord-Ost Bereich geplant. Die Zufahrtsstraße ist 3,05m breit.

#### **1.15. Eingang / Vorraum**

Der Haupthaupteingang erfolgt von der Goldberggasse. Zusätzlich gibt es einen Nebeneingang von der Passage. Beide Eingänge sind barrierefrei gestaltet.

## **2) ZWECKWIDMUNG**

### **Erdgeschoss:**

Allgemeine Räume, der Hauptzugang von der Straße, ein Nebeneingang von der Passage, allgemeine Gangerschließung mit Treppenhaus inkl. Aufzug, Müllraum, Kinder- und Fahrradraum, 4 Einlagerungsräume, ein Abstellraum mit Waschbecken, sowie Elektro- und Technikraum.

### **1. Obergeschoss:**

**TOP 01:** 3-Zimmer Wohnung mit 94,84 m<sup>2</sup> und 9,48m<sup>2</sup> Loggia. Die Wohnung beinhaltet folgende Räume: Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Gang, Abstellraum, WC, Bad, 2 Garderoben, sowie eine von allen Zimmern zugängliche hofseitige Loggia.

**TOP 02:** 3-Zimmer Wohnung mit 86,24m<sup>2</sup> und 9,12m<sup>2</sup> Loggia. Die Wohnung beinhaltet folgende Räume: Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Gang, Abstellraum, WC, Bad, Garderobe, sowie eine von allen 3 Zimmern zugängliche straßenseitige Loggia.

**1. Dachgeschoss:**

**TOP 03:** 3-Zimmer Wohnung mit 79,16m<sup>2</sup> und zwei hofseitigen Terrassen, eine mit 22,86m<sup>2</sup> die andere mit 3,11m<sup>2</sup>. Die Wohnung beinhaltet folgende Räume: Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Abstellraum, WC, Bad, Garderobe und 2 Terrassen.

**TOP 04:** 3-Zimmer Wohnung mit 64,74m<sup>2</sup> und einer straßenseitigen Terrasse mit 9,12m<sup>2</sup>. Die Wohnung beinhaltet folgende Räume: Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Abstellraum, WC und Bad, sowie eine Terrasse.

**Ausführungsstandard:**

Geplanter Ausführungsstandard aller Wohnungen: gehobener Standard.

**3) BAUTEILE (BAUTECHNIK)**

**Fundierung/Bodenplatte:**

Es wird eine WU-Stahlbetonplatte nach statischen Erfordernissen errichtet.

**Außenwände:**

-Teilweise Hochlochziegel 25cm mit außenliegender Wärmedämmung EPS-F PLUS, 14cm dick mit Dünnputzfassade.  
-Teilweise Hochlochziegel 25cm mit hinterlüfteten Eternit-Fassadenplatten und Mineralwolle, 8cm dick.  
-Bei Feuermauern teilweise aus HLZ, teilweise aus STB 20 bzw. 25cm mit außenliegender Wärmedämmung aus Steinwolle, 14cm dick mit Dünnputzfassade.  
Außenwände generell U-Wert < 0,35 W/m<sup>2</sup>K gem. OIB RL6. Pkt. 4.4.1.

**Innenwände und Wohnungstrennwände:**

Tragende Innenwände werden teilweise aus STB d=18cm nach statischen Erfordernissen und beidseitig (nach Bedarf) verspachtelt ausgeführt. Teilweise werden die aus SSZ d=20cm, als Wohnungstrennwand mit einseitige Trockenbau-Vorsatzschale ausgeführt.

Nichttragende Innenwände werden aus HLZ d=10cm (im EG teilweise auch 15cm) und beidseitig (nach Bedarf) verputzt ausgeführt.

**Kamine bzw. Notkamine**

Seit 25.10.2016 ist §39 der Burgenländischen Bauordnung außer Kraft getreten, und somit ist auch die Verpflichtung zur Schaffung von Notkaminen entfallen! Demzufolge sind im Projekt auch keine Notkamine vorgesehen.

**Zwischendecken:**

Die Geschossdecken werden in Stahlbetonbauweise nach statischen Erfordernissen errichtet.

**Dachkonstruktion:**

Flachdachkonstruktion, Ausführung als Kies-Warmdach vorgesehen. Steildächer als Leichtbaukonstruktion aus Holzträgern und Mineralwolle mit Eternit-Steildachplatten.  
Loggia-Boden als Umkehrdach.  
U-Wert < 0,20 W/m<sup>2</sup>K.

**Treppenhaus:**

Stahlbetontreppe lt. statischen Erfordernissen und gem. Ö-Norm B 5371. Allgemeines Treppenhaus ist schallschutztechnisch zu entkoppeln.

Fertigbelag Fliesen bzw. Feinsteinzeug.  
Geländer aus Flachstahlprofilen lackiert, Handläufe aus lackiertem Stahl. lichter Abstand der Geländersprossen  $\leq 12$  cm

**Fußböden:** Die Bodenbeläge/Fußböden sind mit keramischen Fliesen bzw. Feinsteinzeug und Parkett versehen.  
Die Fußbodenaufbauten innerhalb der Wohnungen werden mit Fußbodenheizung versehen.

**Beläge auf Terrassen:** Terrassen und Loggien aus WPC-Dielen auf WPC-Unterkonstruktion.

**Oberflächen Wände und Decken:** Einfarbig mit Mineralfarbe wischfest gemalt, in Nassräumen waschfest mit Fungizid.  
Wände im Bad und WC: moderne teilweise glatte, teilweise matte keramische Fliesen bzw. Feinsteinzeug - Höhe 2,1m.

#### 4) FASSADEN:

**Fassadenverkleidung:**

1. Vollwärmeschutzfassade (EPS-F PLUS) in weißer Farbe.
2. Vollwärmeschutzfassade (EPS-F PLUS) in grauer Farbe.
3. Vollwärmeschutzfassade (EPS-F PLUS) in grüner Farbe, hofseitig.
4. Vorgehängte Eternit-Fassade (optional HPL-Platten) hinterlüftet (Steinwolle).

**Fenster und Fenstertüren:** Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Scheibenisolierverglasung;  
Wärmeschutz der Fenster gem. Bauphysik: Ug: 0,70 W/m<sup>2</sup>K; Uf: 1,00 W/m<sup>2</sup>K; g: 0,55.  
Schallschutz der Fenster gem. Bauphysik: 39 dB  
Sonnenschutz der Fenster – Außenliegender Sonnenschutz Raffstore gem. Bauphysik: g tot: 0,10 (Fc: 0,18)  
Dachflächenfenster – Rolladen g tot 0,07

LEF=Lichteintrittsfläche gem. Belichtungsnachweis.  
Alle offenen Fenster mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag.  
Alle Verglasungen unter 1,00 m über FOK als ESG, bei Absturzgefahr als VSG.

**Hauseingangstüren:** Hauseingangstüren: Aluminiumportale mit ESG-Verglasung.

#### 5) HAUSTECHNIK:

**Hausanschluss Kanal:** Die neuen Fallrohre und Kanalleitungen werden an den Stadtkanal an den bestehenden Schacht bei der Zufahrt angeschlossen.

**Hausanschluss Wasser:** Der bestehende Anschluss an die Stadtwasserversorgungsleitungen wird weiter genutzt und adaptiert.  
Wasserzähler ist einzubauen.

**Hausanschluss Gas:** Es sind keine Gasanlagen vorgesehen.

**Hausanschluss Strom:** Anschluss an die Stadtstromversorgungsleitungen. Stromzähler ist einzubauen.

**Hausanschluss Telefon:** Anschluss an einen Telefonbetreiber nach Auswahl des Bauwerbers.

**Dachentwässerung:** Außenliegende Regenentwässerung von den Flachdächern mit Notüberlauf in der Attika.

Die Oberflächenwässer und die Dachwässer werden auf Eigengrund gem. der beiliegenden Versickerungsberechnung von Ing. Dr. Mikura, vom 18.01.2024, versickert.

**Abwasserbeseitigung:**

Die Schmutzwässer werden über Abfallrohre durch einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in den Straßenkanal geleitet. Ein Revisionschacht ist vor der Einmündung in den Straßenkanal vorzusehen.

Alle Abwasserrohre PVC-HART; Alle WC-Schalen sind abhebbar  
Die Kanalstränge werden über Dach entlüftet.

**Brauchwasserversorgung:**

Es ist ein Anschluss an das kommunale Wasserleitungsnetz herzustellen.

-In jeder Wohnung ist eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und einen Trockenautomaten vorhanden

**Heizung und Warmwasserbereitung:**

Fußbodenheizung in allen Wohnungen.  
Warmwasserbereitung mittels Luftwärmepumpe, die auf dem Dach aufgestellt wird.

Referenzprodukte der Luftwärmepumpe gem. HT-Angaben und beiliegendem Datenblatt:  
Außengerät: DAIKIN EPRA/18DAW1

**Belüftungen:**

Alle innenliegenden Räume werden vorschriftsgemäß mit Einzelraumlüftern versehen und mechanisch be- und entlüftet.

Alle Aufenthaltsräume werden natürlich belüftet.

**Klimatisierung:**

Es wird für jede Wohnung separat jeweils eine Klima am Dach ausgeführt, in Innenräumen werden Installationen für Klima-Innengeräte vorbereitet.

Referenzprodukte der Klimageräte pro Wohnung gem. HT-Angaben und gem. beiliegendem Datenblatt:

Außengerät: DAIKIN 3MXM52A2V1B  
Innengerät: DAIKIN nach Wahl des Eigentümers

**Grundwasser:**

Das Grundwasserniveau liegt bei ca. 5,0 m unter Geländeoberkante gem. beiliegender Versickerungsberechnung vom Ing. Dr. Erik Mikura vom 18.01.2024 bzw. bzw. Ausgrabungen (Schurfe) vor Ort.

**6) MECHANISCHE FESTIGKEIT UND STANDSICHERHEIT:**

OIB-RL 1: Schadenfolgeklasse CC2 gem. Ö-NORM B 1990-1

**7) BRANDSCHUTZ:**

-Gebäudeklasse 3

Geschossanzahl oberirdisch: 3; Fluchtniveau: 5,93 m < 7,0 m;  
Bruttogeschossfläche oberirdisch 604,50m<sup>2</sup>> 400 m<sup>2</sup>.

-Alle Schächte und Lüftungsleitungen durch fremde Brandabschnitte werden in den Geschossdecken EI 90 getrennt.

-Rauchwarnmelder in allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen - sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder.

-Alle neuen Wohnungseingangstüren EI<sub>2</sub>-30-S<sub>200</sub>.

-Türen zu Müllraum, Technikraum und Elektroraum: EI<sub>2</sub>30-C.



-Das Treppenhaus wird als „sicheres Treppenhaus“ ausgeführt gem. OIB RL 2, Pkt. 5.1.1.b), Tabelle 2a). Es sind keine zusätzlichen Rettungswege der Feuerwehr notwendig! Damit entfällt auch der Nachweis der Aufstellflächen der Geräte der Feuerwehr.  
-an den Treppenhausdecken Rauchabzugseinrichtung, mind. 1,00m<sup>2</sup> Querschnitt. Diese dient zugleich als Revisionszugang zu den LWP und Klimageräten am Dach!

**8) BARRIEREFREIHEIT:**

Alle Wohnungen sind gem. OIB-RL4 in barrierefreier Hinsicht anpassbar gestaltbar.

**9) GRUNDLAGE VERMESSUNGSPLAN:**

Vermessungsurkunde von SENFTNER VERMESSUNG ZT GmbH vom 22.06.2022 gem. Beilage.

**10) GEBÄUDEKENNDATEN**

*Flächen:*

Grundstücksfläche: 358m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche gem. beiliegendem Nachweis:

s. Plan.-Nr. NEUSIEDL.302.07

*Fassungsvermögen:*

PKW-Stellplätze

4 KFZ-Stellplätze im Hof (Erdgeschoss)

Für die restlichen fehlenden 3 Pflichtstellplätze wird um eine Stellplatzabläse ersucht!

**Sonstige Flächen gem. beiliegender  
Flächenaufstellung!**

.....  
Wien, am 12.01.2024

Planverfasser:

Architekt DI Admir Dedić

..... 2024

Bauwerber:

TS top staff GmbH